

Votre notaire vous informe

■ Immobilier francilien : une hausse des prix toujours forte dans un marché qui se ralentit en volume

■ DOSSIER
Immobilier – Créer une SCI : pourquoi pas ?

Ce bulletin d'information est gracieusement mis à votre disposition par votre notaire

Été 2011

dépasser les 10 000 €. Les quartiers les plus abordables de la Capitale sont Amérique et la Goutte d'Or dans le 19^e. Le plus onéreux est Invalides suivi de Saint-Thomas d'Aquin dans le 7^e, tous deux supérieurs à 12 500 €/m².

Maisons anciennes - Une maison francilienne ancienne était vendue en moyenne 302 300 € fin avril 2011, les prix ayant augmenté de 8,3 % sur un an. En Petite Couronne, une maison coûte 349 400 €. En Grande Couronne, le prix d'une maison était de 281 800 € à fin avril 2011(+7,7 % sur un an).

Perspectives - Selon les Notaires de Paris-Ile-de-France, le rythme de progression des prix ne fléchirait pas avant l'été 2011. Le cap de 8 000 €/m² pour les appartements parisiens devrait avoir été franchi dans le courant du 2^e trimestre 2011.

Immobilier francilien : une hausse des prix toujours forte dans un marché qui se ralentit en volume

Selon les Notaires de Paris – Ile-de-France (données de la base BIEN, alimentée par les notaires franciliens), les prix ont poursuivi leur augmentation au 1^{er} semestre de l'année 2011. Cette augmentation, plus rapide pour les prix des appartements que pour ceux de maisons, concerne tous les départements franciliens mais dans des proportions différentes. La hausse des prix, qui ont atteint un niveau très élevé et jamais égalé, devrait encore continuer à progresser dans les prochains mois.

Nombre de ventes de logements

Pour l'ensemble de l'Ile-de-France, le nombre de logements vendus en février, mars et avril 2011 est légèrement inférieur par rapport à la même période de 2010 (-5 % avec 33 700 logements vendus), le marché du neuf restant toutefois dynamique en début d'année.

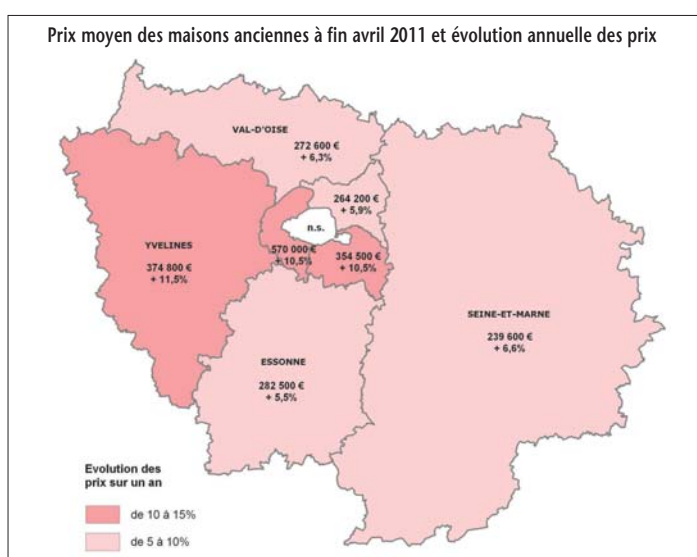
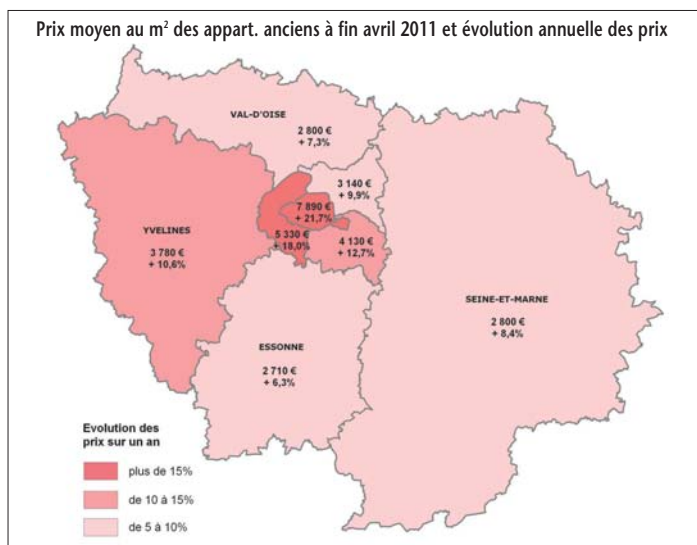
Prix de vente : une augmentation qui n'enregistre toujours pas de pause

Le mouvement de hausse rapide des prix s'est prolongé en début d'année 2011, l'activité du marché étant encore forte et l'offre de logements encore insuffisante. Entre avril 2010 et avril 2011, **les prix des logements anciens ont augmenté de 14,1 % pour l'ensemble de l'Ile-de-France**. Cette hausse concerne davantage Paris (+ 21,7 %) et la Petite Couronne (+ 13,1 %) que la Grande Couronne (+ 8,1 %). L'augmentation est plus sensible pour les appartements que pour les maisons.

Une hausse des prix des logements franciliens de 14,1 % en un an

Appartements anciens - S'élevant à 5 360 € le m², le prix des appartements franciliens a augmenté de 17,2 % sur un an (+ 4,2 % entre février et avril 2011). En Petite Couronne, le prix d'un appartement est de 4 320 €/m² (+ 15,1 % sur un an). Il s'élève à 3 070 €/m² en Grande Couronne (+ 8,7 %) sur un an. Les départements les plus abordables étant la Seine-et-Marne (2 800 €/m²) et l'Essonne (2 710 €/m²).

A Paris, la hausse des prix atteint + 21,7 % sur un an, avec un prix moyen s'élevant à 7 890 €/m² à fin avril 2011. Quatre arrondissements voient leur prix au m²



Immobilier – Créer une SCI : pourquoi pas ?

Une Société Civile Immobilière (SCI) a vocation à détenir un ou plusieurs biens immobiliers qu'elle acquiert ou qui lui sont apportés par ses associés.

Les personnes qui souhaitent créer une SCI ont intérêt à se rapprocher de leur notaire pour étudier avec lui l'opportunité de ce projet. En effet, il s'agit d'un acte important.

► Formalités

La constitution d'une SCI suppose la rédaction de statuts par acte notarié ou sous seing privé.

Des formalités de publicité doivent être accomplies : enregistrement des statuts auprès de l'administration fiscale, insertion dans un journal d'annonces légales, dépôt au greffe, immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

► Fonctionnement

Les associés d'une SCI possèdent un droit de vote leur permettant de participer aux décisions prises en assemblée générale, selon des règles de majorité et de quorum fixées par les statuts. Les associés ont un droit d'information annuel à l'occasion de l'assemblée générale. Ils ont droit à la répartition des bénéfices telle qu'elle est prévue dans les statuts. À défaut, les bénéfices sont répartis proportionnellement aux parts des associés dans le capital social.

Une personne capable, associée ou non de la SCI, rémunérée ou non, est désignée en qualité de gérant. Il peut être nommé soit par les statuts, soit dans un acte distinct. Il représente la société et l'engage vis-à-vis des tiers (créanciers...), dans la limite de l'objet social. Les statuts peuvent lui conférer des pouvoirs élargis. Il est personnellement responsable envers la SCI et les tiers des fautes commises dans sa gestion. La SCI peut être administrée par plusieurs gérants.

La constitution d'une SCI peut être avantageuse en fonction des

objectifs patrimoniaux ou fiscaux des futurs associés. Mais le recours à une SCI ne doit pas être systématique, et doit être adapté aux besoins des associés.

Financer, protéger, gérer avec une SCI

1. Disposer d'un budget plus important pour acheter un bien

Dans une SCI, il faut au minimum deux associés et ils peuvent être plus nombreux. La SCI facilite la réalisation d'un projet immobilier permettant d'une part, de réunir plus de capitaux et d'autre part, d'augmenter sa capacité d'emprunt. Inversement, il peut être plus difficile pour une personne d'obtenir un emprunt car ses seuls revenus sont pris en compte et donc, sa capacité financière est moins étendue.



La SCI doit être adaptée aux besoins des associés

La SCI permet également de répartir les charges (par exemple : l'emprunt, les charges de copropriété) et les risques entre les associés : chacun est tenu indéfiniment des dettes mais proportionnellement à ses parts dans le capital social.

Attention : la SCI ne peut bénéficier de certains prêts "aidés" (PTZ +, prêt 1 % patronal...).

Et la détention d'un bien immobilier en indivision ?

Comme dans le cas de la SCI, l'indivision permet de disposer de capitaux plus importants pour acheter un bien immobilier puisque plusieurs personnes peuvent participer à son financement. Elles détiennent ainsi des droits identiques sur le bien. Néanmoins, les décisions les plus importantes doivent être prises, en principe, à l'unanimité. En revanche, les statuts d'une SCI peuvent prévoir des règles moins contraignantes (exemple : décisions pouvant être prises à la majorité des associés).

En fonction de votre situation, le notaire peut donc vous conseiller ou vous déconseiller de créer une SCI.

2. Protéger une personne, notamment un conjoint survivant, un partenaire pacsé ou un concubin

En cas de décès de l'un des deux membres du couple, associés dans une SCI, une clause statutaire peut prévoir la continuation de la société avec le seul survivant. Cela permet à celui-ci d'acquérir la pleine propriété des parts sociales du défunt et de continuer à occuper le bien immobilier. En contrepartie, l'associé survivant doit dédommager financièrement les héritiers de l'associé décédé.

Attention : la clause prévoyant la continuation de la société avec le seul associé survivant peut poser un problème. En effet, tout intéressé peut demander la dissolution de la SCI s'il ne reste qu'un associé et que ce dernier n'a pas régularisé la situation dans l'année du décès (par l'arrivée d'un nouvel associé ou la dissolution de la société).

Pour éviter cela, il est possible de prévoir dans les statuts que l'associé survivant ne détiendra que l'usufruit des parts de la SCI, afin de maîtriser la gestion du patrimoine immobilier.



Le notaire vous conseille sur l'opportunité de créer une SCI

Et la tontine ?

Si vous achetez à deux en indivision, interrogez-vous sur l'utilité d'une **clause de tontine**. Grâce à celle-ci, la propriété du bien revient à celui qui survit. Le bien est considéré comme n'ayant jamais fait partie du patrimoine de celui qui est décédé en premier. Les héritiers n'ont donc aucun droit. En principe, ce transfert de propriété est soumis aux droits de succession selon son lien de parenté avec le défunt.

Dans la mesure où les conjoints survivants et partenaires pacsés sont exonérés de droits de succession, la tontine présente pour eux un intérêt fiscal puisqu'elle leur permet de recevoir le bien sans droit.

Pour tout autre lien de parenté, cela peut être intéressant si la valeur du bien est inférieure à 76 000 euros au premier décès et si le bien constitue la résidence principale du couple. Dans ce cas, le survivant doit régler des droits de vente sur la part récupérée. Néanmoins, le bénéficiaire a la possibilité d'opter pour l'application des droits de succession si ce régime s'avère plus avantageux.

3. Conserver un bien immobilier dans la famille

Lorsque des personnes d'une même famille créent une SCI, les statuts prévoient souvent des clauses dites "d'agrément" qui restreignent l'entrée de nouveaux associés et ce, afin de préserver l'unité du patrimoine familial.

Toutefois, si un associé souhaite sortir de la SCI, il peut céder ses

parts. Le bien reste la propriété intégrale de la SCI ; il n'y a donc pas de morcellement de celui-ci.

Et l'indivision ?

Si le bien n'est pas détenu à travers une SCI, les propriétaires indivis peuvent conclure une convention d'indivision d'une durée de 5 ans maximum renouvelable. Durant cette période, le bien reste ainsi dans l'indivision, aucun indivisaire ne peut provoquer le partage et la vente.

4. Garder la maîtrise de la gestion de son patrimoine immobilier

Des parents souhaitent transmettre à leurs enfants un patrimoine immobilier tout en conservant la maîtrise et les revenus. Dans ce cas, ils peuvent donner la nue-propriété des parts sociales à leurs enfants et en conserver l'usufruit. Ils se font ensuite désigner gérants avec des pouvoirs étendus (exemple : conclusion d'un bail à long terme). Toutefois, les enfants nus-propriétaires ne peuvent pas être privés de tout droit de vote et du droit de percevoir les bénéfices mis en réserve.

Si un enfant est mineur non émancipé, il peut être associé d'une SCI avec l'accord de ses représentants légaux (qui sont en principe ses deux parents). En cas d'emprunt, l'autorisation du juge des affaires familiales n'est pas requise car ce n'est pas le mineur qui emprunte mais la SCI. Il est tout de même prudent de prévoir une clause statutaire limitant la responsabilité du mineur associé au montant de son apport, le reliquat du prêt restant à la charge des autres associés majeurs.

Et le démembrement de propriété ?

Des parents peuvent transmettre la nue-propriété d'un bien immobilier et s'en réserver l'usufruit sans créer une SCI. Ils conservent ainsi les revenus du bien, mais leurs pouvoirs sont limités aux actes de gestion. Ils ne peuvent vendre le bien sans l'accord de leurs enfants, ou du juge aux affaires familiales s'ils sont mineurs.

5. Préserver son local professionnel de ses créanciers

L'entrepreneur qui possède un bien immobilier destiné à son activité peut l'apporter à une SCI pour le protéger de ses créanciers professionnels. La SCI qui est alors propriétaire du bien le loue ensuite à l'entrepreneur. Tout risque de confusion des patrimoines (celui de l'entrepreneur et celui de la SCI) est écarté. Toutefois, il est déconseillé à l'entrepreneur de se porter caution pour l'emprunt souscrit par la SCI, car son patrimoine personnel se trouverait alors engagé.

La création d'une SCI par un entrepreneur est-elle vraiment indispensable ?

Non, celui-ci peut protéger ses biens en faisant établir par un notaire une **déclaration d'insaisissabilité** ou en adoptant le statut de l'entrepreneur individuel à responsabilité limitée (EIRL). Celui-ci lui permet d'affecter un patrimoine déterminé à son activité afin de protéger ses autres biens tels que sa résidence principale. La déclaration d'affectation doit être établie par un notaire lorsqu'elle porte sur un bien immobilier.



Créer une SCI n'est pas un acte anodin

Les avantages fiscaux de la SCI

1. "Lisser" la plus-value immobilière

Les personnes détenant un bien immobilier depuis plus de 15 ans (hors résidence principale) peuvent l'apporter à une SCI. En effet, dans ce cas l'apport ne génère pas d'im-

pôt car au bout de 15 ans, la plus-value immobilière n'est plus taxée. C'est la valeur vénale réelle du bien immobilier qui est prise en compte au moment de l'apport. En conséquence, si la SCI revend le bien peu de temps après, la plus-value immobilière sera faible, voire nulle, puisqu'elle se calcule sur la différence entre le prix de vente et la valeur du bien au moment de l'apport. Mais cette opération ne doit pas avoir un but exclusivement fiscal.



2. Une SCI pour réduire l'impôt sur les revenus fonciers

Si la SCI réalise des investissements locatifs, elle peut déduire certaines charges des loyers encaissés (par exemple : assurance, taxe foncière,

frais de gestion, intérêts d'emprunt et assurance décès invalidité...).

Et en indivision ?

Pour les revenus fonciers, il n'y a pas d'intérêt particulier à être en SCI car des propriétaires indivis peuvent profiter des mêmes déductions.

3. Une SCI pour optimiser la transmission du patrimoine

En cas de donation et de vente de parts d'une SCI qui a souscrit un emprunt, celles-ci sont évaluées en tenant compte du passif de la société. Ainsi, les droits dus à l'administration fiscale sont calculés sur une base plus faible et sont donc moins élevés.

De plus, comme il est difficile de vendre des parts de SCI familiales à des tiers, l'administration fiscale tolère une diminution de leur valeur réelle qui dépend notamment du nombre de parts transmises.

Et en cas de donation "en direct" d'un bien immobilier ?

En cas de donation d'un bien immobilier non détenu par une SCI, si le donataire prend en charge le passif (prêt), les droits à payer à l'administration fiscale sont calculés après déduction de cette dette.



Prix des maisons anciennes à fin avril 2011

Petite Couronne : 349 400 €

Variation annuelle + 8,9 %

Grande Couronne : 281 800 €

Variation annuelle + 7,7 %

Ile-de-France : 302 300 €

Variation annuelle + 8,3 %

Prix des appartements anciens à fin avril 2011

Paris : 7 890 €/m²

Variation annuelle + 21,7 %

Petite Couronne : 4 320 €/m²

Variation annuelle + 15,1 %

Grande Couronne : 3 070 €/m²

Variation annuelle + 8,7 %

Ile-de-France : 5 360 €/m²

Variation annuelle + 17,2 %

BRÈVESBRÈVESBRÈVESBRÈVESBRÈVESBRÈVESBRÈVES

Un nouveau tarif fixé par l'Etat pour les notaires



Un décret n° 2011-188 du 17 février 2011 publié au Journal Officiel du 19 février 2011 modifie le décret n°78-262 portant fixation du tarif des notaires. Le nouveau tarif est entré en vigueur le 20 février 2011. Pour rappel, ce tarif, établi par l'Etat, est le même dans toutes les études de notaires de France.

L'unité de valeur servant au calcul des "émoluments fixes"

passé de 3,65 euros hors taxes à 3,90 euros hors taxes. Elle sert notamment au calcul des frais de notaire pour l'établissement d'un PACS, d'une donation entre époux...

Concernant les "émoluments proportionnels" permettant notamment la rémunération du notaire en matière de vente immobilière, les tranches du barème sont étendues.

Enfin, le coût des formalités rendues nécessaires par l'établissement de certains actes (vente, donation) est forfaitisé (90 UV, soit 351 euros hors taxes).

Prochaine parution de «Votre notaire vous informe» : automne 2011 - Retrouvez «Votre notaire vous informe» sur le site Internet :

www.paris.notaires.fr - Abonnez-vous (rubrique newsletter) et recevez «Votre notaire vous informe» sous format électronique sur votre courriel



12, Avenue Victoria 75001 Paris
www.paris.notaires.fr

«Votre notaire vous informe» est édité par la Chambre des Notaires de Paris, établissement d'utilité publique créé en application de l'ordonnance du 2 novembre 1945 relative au statut du notariat, 12, avenue Victoria - 75001 PARIS ; Président et Directeur de la Publication : Christian Lefebvre ; Responsable de la Rédaction : Alain Joubert.

Réalisation : «La Lettre Active» 16, Parc de Béarn 92210 Saint-Cloud Tél.: 01 46 02 30 40
ISSN 1635-22970 - Parution et Dépôt légal : juillet 2011.



Organisme certifié pour l'ensemble de ses activités